



Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : ____/____/____

Dossier complet le : ____/____/____

N° d'enregistrement : _____

1 Intitulé du projet

Projet de reconversion de l'ancienne brasserie Schutzenberger - Rue de la Patrie à SCHILTIGHEIM (67)

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

GRANDE BRASSERIE PATRIE SCHUTZENBERGER

Raison sociale

GRANDE BRASSERIE PATRIE SCHUTZENBERGER

N° SIRET

5 5 8 5 0 3 8 2 7 0 0 4 4 3

Type de société (SA, SCI...)

SA à conseil d'administration

Représentant de la personne morale : ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

BENARROCH

Prénom(s)

JEFF

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
Rubrique n°39 de l'annexe de l'article R.122-2 du Code de l'environnement	Projet de reconversion de l'ancienne brasserie "Schutzenberger" (démolition et rénovation) et de construction d'un hôtel, d'un espace de restauration, d'un espace événementiel, de commerces, de bureaux, d'artisanats, d'espaces culturels ainsi que de logements, développant une surface de plancher totale d'environ 25 000 m² sur un terrain d'assiette d'environ 2,5 ha.

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

☐ Oui ☒ Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

☐ Oui ☒ Non

4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Sur un terrain d'emprise d'environ 2,5 ha, le projet consiste en la démolition de certains bâtiments actuellement présents sur site, puis la requalification des structures existantes sur le site et la création de nouveaux bâtiments à destination de logements (environ 190 logements allant du T2 au T4), bureaux, hôtel (environ 110 chambres), commerces et activités (artisanat, coworking, restauration, halles). La SDP du projet est d'environ 25 000 m², répartie comme suit :

- Hôtel (spa, événementiel, restauration) : environ 6 820 m² de SDP ;
- Restauration : environ 1 450 m² de SDP ;
- Commerces : environ 410 m² de SDP ;
- Activités (artisanat, coworking) : environ 3 120 m² de SDP ;
- Bureaux : environ 600 m² de SDP ;
- Logements : environ 12 600 m² de SDP.

Le projet prévoit la création d'un espace public comportant une place centrale, des jeux pour enfants et un café. Au total, 250 places de stationnement seront développées sur deux niveaux de sous-sol sous les logements situés au nord.

Pour plus de détails, se référer à l'Annexe Obligatoire n°5.

4.2 Objectifs du projet

La commune de Schiltigheim vise à rétablir une mixité sociale plus cohérente qu'aujourd'hui, notamment en encourageant la création de nouvelles résidences privées. Le projet vise la requalification d'un site aujourd'hui laissé à l'abandon avec des bâtiments (dont Monuments Historiques) laissés en mauvais état. Le site se trouve en contexte urbain : bien desservi en réseaux, en services et en voiries.

La requalification des friches existantes est un des grands enjeux de la commune en termes de nouvel habitat.

La programmation répond aux objectifs suivants :

- Revitaliser le site ;
- Rendre le site aux habitants du quartier ;
- Désimperméabiliser le site.

Le projet de réaménagement paysager de l'ancienne Brasserie Schutzenberger ambitionne de créer un espace harmonieux et dynamique, tout en soulignant l'histoire et le caractère unique de ce lieu chargé de mémoire.

La réhabilitation des bâtiments permettra une meilleure performance énergétique et environnementale par rapport au bâtiment actuel. Le projet prévoit un raccordement au Réseau de Chaleur Urbain (RCU) situé Rue de la Patrie (taux EnR&R d'environ 90%). Le projet vise la RE2025.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Il s'agit d'un chantier de démolition, réhabilitation et construction de nouveaux bâtiments à destination de logements, bureaux, hôtel, commerces et activités.

La réalisation du projet prévoit :

- La démolition de bâtiments actuellement présents sur le site d'étude (hall de stockage, l'atelier, les caves de gardes et de fermentation, des éléments à proximité de la cheminée, de la canetterie, de la malterie, des bureaux, ainsi que des éléments présents au sud) ;
- La réhabilitation des autres bâtiments présents sur site (Monuments Historiques) pour le développement d'activités, commerces et hôtel ;
- La création de deux niveaux de sous-sol au nord comprenant 250 places de stationnement ;
- La création de nouveaux bâtiments notamment à destination de logements (190) ;
- Le renforcement de la trame végétale par la plantation d'arbres et la création d'un espace public accessible à tous (avec café et jeux pour enfants).

Le planning prévisionnel du projet est le suivant : début des travaux prévu en septembre 2026, pour une durée de 27 mois (jusqu'à décembre 2028).

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

De nouveaux logements seront créés (environ 190), ainsi que des activités, commerce et un hôtel. De nouveaux stationnements privés seront créés (250 places) et seront situés au sein de deux niveaux de sous-sol.

Le site sera accessible à tous, avec des chemins larges et stabilisés adaptés aux personnes à mobilité réduite. Des accès distincts seront prévus pour l'hôtel, le spa et les visiteurs locaux. Le stationnement sera discret, intégré dans le paysage, et agrémenté de pergolas végétalisées ou solaires. Les accès au site seront les suivants : un accès au parking Rue Schutzenberger et six accès vélos et piétons (un accès Rue Schutzenberger, deux accès Rue des Chasseurs, trois accès Rue de la Patrie).

Tout au long de l'année, le site sera animé par des événements variés, favorisant les échanges et la convivialité.

L'étude de gestion des eaux pluviales est en cours de réalisation par le bureau d'étude GINGER BURGEAP.

4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

- ① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet fera l'objet :

- d'une demande de permis de construire valant démolition,
- d'un Dossier Loi sur l'Eau (régime Déclaration).

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Emprise du site	2,5 ha
Surface De Plancher totale	25 000 m ²
Hauteur	R+5+C (env. 21,5 m)
Nombre de logements et chambres d'hôtel	190 + 110
Nombre de stationnements	250

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : ° ' " E Lat. : ° ' " N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Point de d'arrivée : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

Actuellement localisé en zone UXb, la réalisation du projet va nécessiter la réalisation d'une mise en compatibilité du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg

 Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

☒ Oui ☐ Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

☐ Oui ☒ Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

La brasserie a été fondée en 1740. Les plus anciens bâtiments conservés sur le site (malterie, chaufferie, salle des machines et première maison de maître) semblent dater de cette époque ou des années immédiatement postérieures. La brasserie est agrandie et plusieurs bâtiments sont remaniés sur les plans de Johann Ludwig Langeloth en 1914. La brasserie Schutzenberger était soumise à la réglementation ICPE (Autorisation et Déclaration).

Le projet prévoit la démolition de certains bâtiments actuellement présents sur le site d'étude : le hall de stockage, l'atelier, les caves de gardes et de fermentation, des éléments à proximité de la cheminée, de la canetterie, de la malterie, des bureaux, ainsi que des éléments présents au sud. Le projet prévoit également la réhabilitation des bâtiments restants sur site pour le développement d'activités, de commerces et d'un hôtel. Pour plus de détails, se référer à l'Annexe Obligatoire n°5.

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☐	☒	Les ZNIEFF les plus proches du site sont : - La ZNIEFF de type II "Ancien lit majeur du Rhin de Village-Neuf à Strasbourg", à 3,2 km au nord-ouest du site ; - La ZNIEFF de type I "Forêt rhénane de Strasbourg-Neuhof et d'Illkirch-Graffenstaden", à 3,4 km nord-ouest du site.
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	L'Arrêté de Protection de Biotope (APB) le plus proche du site se trouve à environ 11 km au nord. Il s'agit du "Prairie à oeilletons superbes et à courlis cendré de Hoerd".
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	La réserve naturelle nationale la plus proche du site se trouve à environ 3,6 km à l'est. Il s'agit du "Massif forestier de la Robertsau et de la Wantzenau".

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	La Communauté urbaine de Strasbourg (devenue Eurométropole de Strasbourg au 1er janvier 2015) a approuvé lors du conseil métropolitain du 4 février 2022 les axes stratégiques de son second Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement. D'après la carte du bruit, les bordures du site sont concernées par des nuisances sonores (environ 70 dB(A) maximum).
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☒	☐	Un Monument Historique est présent sur le site d'étude. Il s'agit de « l'Ancienne grande brasserie de la Patrie Schutzenberger ». De plus, deux protections au titre des abords de Monument Historique ont été identifiées au sein du site : « l'Ancienne brasserie Fischer » et « l'Église protestante ». Pour plus de détails, se référer à l'AV n°1. Des courriers de la DRAC concernant le site sont présents en Annexe Volontaire n°7 et n°8.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	Suite à l'ensemble des différentes analyses (habitat, flore, sol), il n'y a pas de zone humide détectée. Des surfaces non caractéristiques et pro parte non déterminée du fait de la végétation et de la pédologie (7350 m²) ont été identifiées. Une expertise piézométrique sera réalisée afin de déterminer le caractère humide des surfaces précitées. Toutefois, vu le contexte (zone urbaine), la présence potentielle de zone humide reste limitée.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☒	☐	La commune de Schiltigheim est concernée par le PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg. Le site étudié ne se trouve pas en zone inondable. Toutefois, le site se trouve dans une zone soumise à des remontées de nappe non débordante.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	Celui-ci a été approuvé le 20 avril 2018.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☒	☐	La brasserie Schutzenberger, qui occupait le site de 1863 à 2006, était une ICPE soumise à autorisation et déclaration. Plusieurs installations ont été identifiées comme des sources potentielles de pollution sur site. Les investigations des sols réalisées en 2023 par GINGER BURGEAP mettent en évidence des concentrations marquées en hydrocarbures et en métaux, ainsi que la présence de mercure. Pour plus de détails, se référer à l'AV n°1, n°4 et n°5.
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	D'après le portail national d'accès aux référentiels sur l'eau (SANDRE), le site d'étude n'est pas situé au sein d'une zone de répartition des eaux.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	Le site d'étude n'est pas inclus dans une aire d'alimentation du captage d'eau potable. La plus proche aire d'alimentation de captage des eaux est celle de Strasbourg, à environ 3,7 km au nord-est du site. A noter la présence de puits sur le site d'étude (au sein de la Salle de Brassage et de la Malterie), qui étaient utilisés lors de la production de bière.
Dans un site inscrit ?	☐	☒	D'après le site Atlas Patrimoine, aucun site inscrit n'est identifié au sein du département du Bas-Rhin (67).

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Les sites Natura 2000 les plus proches du site sont : - La ZSC "Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin" (code : FR4201797), à environ 3,4 km à l'est ; - La ZPS "Vallée du Rhin de Lauterbourg à Strasbourg" (code : FR4211811), à environ 3,4 km au sud-est. Pour plus de détails, se référer à l'AO n°7.
D'un site classé ?	☐	☒	D'après le site Atlas Patrimoine, aucun site classé n'est identifié au sein du département du Bas-Rhin (67).

6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	Aucun prélèvement direct dans les eaux souterraines ou superficielles n'est prévu. Le projet sera raccordé au réseau d'eau potable qui dessert la commune de Schiltigheim.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☒	☐	Lors des investigations géotechniques, les sondages étaient secs au moins jusqu'à 10 m de profondeur. Les niveaux d'eau n'ont pu être mesurés au-delà (sondages éboulés). Les relevés piézométriques du site industriel indiquent des profondeurs de la nappe entre 8,74 et 10,1 m de profondeur. Il sera mis en place un système de drainage périphérique ou un tapis drainant pour protéger les parties enterrées du projet (sous-sol, galeries techniques, ...) des circulations superficielles. Se référer à l'AV n°1 et 2.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	En raison de la démolition d'éléments sur le site d'étude, le projet sera excédentaire en matériaux. Un diagnostic PEMD sera réalisé par le bureau d'études GINGER DELEO. La réhabilitation de certains bâtiments sur site évitera la production de déchets de démolition.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☒	☐	Le projet aura besoin de matériaux de construction. Les bâtiments créés seront composés de matériaux traditionnels. Les briques actuellement utilisées sur site seront réemployées.
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	Les matériaux de construction utilisés ne seront pas prélevés sur le sol et sous-sol de la parcelle.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	☒	☐	Le projet comportera des besoins supplémentaires en eau potable et en assainissement d'eaux usées principalement liés à la création de 190 nouveaux logements, d'un hôtel (110 chambres), ainsi que d'espaces de restauration, d'un espace événementiel, de commerces, d'artisanats, et d'espaces culturels. L'adduction en eau potable ainsi que les eaux usées de la commune sont gérées par le Syndicat des Eaux et de l'Assainissement du Bas-Rhin (SDEA).
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☒	☐	Localisé en milieu urbain, le site est majoritairement artificialisé (bâtiments et imperméabilisation du sol). Laissé en friche, le site dispose de quelques espaces végétalisés (nord-est principalement). Au total, 3 espèces d'oiseaux à enjeu spécifique fort et 2 espèces à enjeu spécifique moyen ainsi que des chiroptères ont été mis en évidence sur site. Les espaces verts existants seront conservés et renforcés par des plantations. Se référer à l'Annexe volontaire n°1 et n°6.
Milieu naturel	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☒	Le site Natura 2000 le plus proche du site est la ZSC "Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin" (code : FR4201797), à environ 3,4 km à l'est. Le site du projet n'a pas de lien direct (ni écologique, ni hydraulique) avec la zone Natura 2000 (AO n°7). En effet, le site se trouve en contexte urbain (bâtiments, voiries, etc.). Le site d'étude est largement artificialisé même s'il a été recolonisé par la végétation car laissé à l'abandon.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Le site du projet se localisant dans un contexte urbain, il ne prévoit pas la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers ou maritimes.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☒	☐	La commune de Schiltigheim n'est pas concernée par un PPRT. La brasserie Schutzenberger était soumise à la réglementation ICPE (Autorisation et Déclaration). La ville est exposée aux risques liés aux Transports de Matières Dangereuses (TMD). La N2350 se trouve à environ 380 m à l'est du site d'étude. La voie ferroviaire se trouve à environ 400 m à l'ouest. Le site d'étude n'est pas concerné par la présence de canalisations TMD.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	D'après le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'Eurométropole de Strasbourg, le site se trouve dans une zone soumise à des remontées de nappe non débordante. Le site d'étude se trouve en zone d'aléa faible vis-à-vis du retrait-gonflement des argiles. Il est exposé à un risque faible vis-à-vis du radon. La commune de Schiltigheim est soumise à un risque sismique modéré (niveau 3). Le site est soumis à un risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines (AV n°1).
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	Les activités prévues dans le cadre du projet ne sont pas susceptibles de présenter des risques sanitaires (usage de logements, hôtel, restaurant, artisanat, etc.).
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☒	☐	Les investigations des sols réalisées en 2023 par GINGER BURGEAP mettent en évidence des concentrations marquées en hydrocarbures et en métaux, et la présence de mercure. Cf. AV1.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	Le projet générera des déplacements supplémentaires liés à la création de nouveaux logements (environ 190), d'un hôtel (110 chambres) et d'activités et commerces. Le site d'étude est desservi en transports en commun (lignes de bus, Tramway B et futur Tramway Nord). Le projet prévoit la création d'environ 250 places de stationnement pour voitures ainsi que des places destinées aux vélos.
	Est-il source de bruit ?	☐	☒	En raison de sa vocation (habitat, hôtel, commerces, restauration, espaces culturels, artisanats, et un espace événementiel), le projet ne sera pas source de gêne sonore particulière.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	Le site d'étude est soumis à des nuisances sonores maximales d'environ 70 dB(A) en lien avec la Rue de la Patrie à l'est (catégorie 5), Rue Schutzenberger au nord et Rue des Chasseurs à l'ouest.
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	Les bâtiments projetés contribueront de manière très limitée à la pollution lumineuse locale, le site et le quartier étant déjà très urbanisés. L'impact est jugé comme négligeable.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒	☐	Situé au sein de l'agglomération de la métropole de Strasbourg, le site d'étude est concerné par une forte ambiance lumineuse (voiries, logements, ...).
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	Le projet, de par sa nature, ne sera pas à l'origine de rejets atmosphériques, sinon ceux liés au fonctionnement des bâtiments (chauffage, approvisionnement énergétique, ...) et au trafic routier généré. Le projet prévoit son raccordement au RCU situé Rue de la Patrie (taux EnR&R d'environ 90%). Le projet vise la conformité avec la RE2025.
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☒	☐	Les eaux pluviales seront gérées conformément à la réglementation applicable.
	Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Une étude de gestion des eaux pluviales est en cours de réalisation.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☐	☒	Le projet ne générera aucun effluent direct au milieu naturel. Les eaux usées seront collectées et rejetées dans le réseau d'assainissement qui dessert la ville. Une convention de rejet devra être établie avec le gestionnaire du réseau. En phase chantier, les base vie seront raccordées aux réseaux de la ville.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Le chantier générera des déchets divers, qui seront collectés et évacués selon les filières appropriées. Le projet prévoit la démolition de certains bâtiments. Un diagnostic PEMD sera réalisé. De nombreux bâtiments sur site ne seront pas démolis et seront rénovés dans le cadre du projet. Lors de son fonctionnement, le projet sera source de déchets ménagers et assimilés, gérés par la collecte régulière. Ils seront triés afin d'en assurer le recyclage.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☒	☐	Un Monument Historique est présent sur le site d'étude. Il s'agit de « l'Ancienne grande brasserie de la Patrie Schutzenberger ». Le projet prévoit la requalification du site actuel par la rénovation des Monuments Historiques. Des échanges sont en cours avec l'ABF. Le parti architectural et paysager permettra d'intégrer de manière cohérente le projet dans le milieu urbain existant tout en prenant en compte l'avis émis par l'ABF. La préservation du patrimoine paysager et naturel du site sera une priorité.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	Le contexte urbain du projet n'engendrera pas de modification notable sur l'occupation du sol, qui restera dédié à un espace urbain. L'usage actuel du site sera toutefois modifié. Auparavant dédié à une activité économique (brasserie), aujourd'hui laissé en friche (à l'abandon), le site sera à terme consacré à un usage mixte (habitat et services).

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

☒ Oui ☐ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

Aucun projet n'a été identifié sur le site de la DEAL Grand Est dans un rayon de 2 km du site d'étude, entre 2022 et 2025. Néanmoins, le site de la commune de Schiltigheim inventorie 3 projets :

- Création d'un lotissement mixte au sein de l'ancienne brasserie Fischer, à Schiltigheim (environ 250 m au sud-ouest du site d'étude) ;
- Construction du nouveau groupe scolaire Victor Hugo, à Schiltigheim (environ 1,2 km au nord-ouest) ;
- Projet de développement du réseau de Tramway Eurométropole Nord, à Strasbourg, Schiltigheim et Bischheim (environ 400 m au sud-ouest du site d'étude).

Pour plus de détails, se référer à l'AV n°1.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

☐ Oui ☒ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

- Risques naturels : Présence de galeries souterraines, aléa faible de retrait-gonflement des argiles, aléa faible de remontée de nappes, niveau d'eau identifié entre 8 et 10 m de profondeur. AV n°1, n°2 et n°3.
- Risques sanitaires : Les investigations des sols réalisées en 2023 par GINGER BURGEAP mettent en évidence des concentrations marquées en hydrocarbures et en métaux, ainsi que la présence de mercure. Des polluants ont également été identifiés au sein des eaux souterraines et des gaz. AV n°1, n°4, n°5.
- Biodiversité : Lors des inventaires, identification de plusieurs espèces exotiques envahissantes, et de chiroptères, d'oiseaux, d'amphibiens, de reptiles, de mammifères. AV n°1 et n°6.
- Paysage : Monument Historique identifié : « l'Ancienne grande brasserie de la Patrie Schutzenberger ». AV n°1, n°7 et n°8.

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

- Géotechnique : L'étude géotechnique précise les mesures constructives (recommandations) à mettre en place pour prendre en compte les contraintes du sous-sol. Elle propose notamment de fondations soit profondes soit superficielles par radier général. L'aléa de retrait-gonflement des argiles a également été pris en compte. L'étude géotechnique sera mise à jour pour la réalisation de deux niveaux de sous-sol. Cf. AV n°1 et n°2.
- Pollution : Compte tenu des concentrations en hydrocarbures identifiées dans les sols, il est recommandé de purger les remblais, recouvrir les terres pérennes, interdire la mise en place de potagers pleine-terre et l'utilisation des eaux souterraines pour arrosage de potagers, etc. Il est également recommandé la réalisation d'études complémentaires. Un diagnostic environnemental complémentaire est en cours de réalisation. AV n°1, n°4 et n°5.
- Biodiversité : Quelques mesures peuvent d'ores et déjà être mises en avant et seront affinées à la suite de la finalisation des études du projet : les zones végétales (et notamment boisées) ne seront pas artificialisées, les espaces verts existants seront conservés (sous réserve de nécessité d'abattage d'arbres pour des raisons de sécurité ou présence d'espèces exotiques envahissantes) et renforcés par des plantations (espèces indigènes et phytoremédiation), il sera favorisé la mise en place d'éclairage doux et bas à proximité des espaces verts. En phase chantier, des mesures seront prises en termes d'adaptation du planning en tant que possible et de lutte contre les espèces exotiques envahissantes. Cf. AV n°1.
- Paysage : Le projet prévoit la requalification du site actuel par la rénovation des Monuments Historiques. Des échanges sont en cours avec l'ABF. Le parti architectural et paysager permettra d'intégrer de manière cohérente le projet dans le milieu urbain existant tout en prenant en compte l'avis de l'ABF. La préservation du patrimoine naturel du site sera une priorité. Cf. AV n°1.

7 Auto-évaluation (facultatif)

① Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet se situe dans une zone urbanisée et contribue à la requalification d'un site actuellement en friche. Le projet participera à la revitalisation du quartier et plus globalement à la commune de Schiltigheim. Les études menées (étude géotechnique, diagnostic pollution, diagnostic Faune-Flore) et à venir (diagnostic pollution complémentaire, diagnostic démolition, note de gestion des eaux pluviales, ...) permettront de prendre en compte les enjeux du site et de prévoir des mesures adaptées en phase construction et exploitation. La réhabilitation de certains bâtiments (à destination d'hôtel, restaurant, artisanat, etc.) présents sur site ainsi que la création de logements assurera une performance d'un point de vue énergétique. De plus, une analyse urbaine et paysagère a été menée afin d'assurer l'intégration du projet dans son environnement et la prise en compte du contexte historique et patrimonial du site. Pour ces raisons, le projet n'apparaît pas nécessiter d'étude d'impact.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié .	☒
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	☒
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	☒
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	☒
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	☒
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☒

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

① Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet		
1	Annexe volontaire n°1 : Synthèse des enjeux environnementaux du site Annexe volontaire n°2 : Étude géotechnique – G2 AVP Annexe volontaire n°3 : Relevé 3D des caves	☒
2	Annexe volontaire n°4 : Diagnostic environnemental du milieu souterrain : levée de doute Annexe volontaire n°5 : Diagnostic environnemental complémentaire du milieu souterrain Annexe volontaire n°6 : Étude Faune-Flore	☒
3	Annexe volontaire n°7 : Arrêté préfectoral portant inscription au titre des Monuments Historiques de l'ancienne grande brasserie de la Patrie Schutzenberger Annexe volontaire n°8 : Fiche descriptive avec propriétaires	☒
4		☐
5		☐

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables ☒

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus ☒

Nom BENARROCH

Prénom JEFF

Qualité du signataire Directeur Général

À Schiltigheim

Fait le 25/04/2025



Signature du (des) demandeur(s)